

25 mei- presentatie Raad- Dunantstaete Properties

Goedenavond,

Ik start voor uw beeldvorming met een korte beeldpresentatie.

Jullie zagen de beelden....

We hebben jullie hulp dringend nodig. Een nieuw plan ontwikkelen voor HD-plein Zuid is voor ons geen optie. Aan het eind van mijn verhaal zult u begrijpen waarom.

We willen in januari 2024 beslist starten met de ontwikkeling.

Ik ben Jan Out en ik spreek namens DunantStaete Properties (DSP), de maatschap die beschikt over de benodigde grondposities. Partners zijn Loek van Braam en Out Beheer.

De huidige ontwikkelaar Veenman en Vink Projectontwikkeling is voorgegaan door IJsselhof Thunnissen. (IJT) Mede door de bestuurlijke en ambtelijke besluiteloosheid met betrekking tot het plan dat reikte tot de van den Endelaan gaf deze ontwikkelaar er de brui aan. Omdat steeds meer duidelijk werd dat voor het "grote" plan onvoldoende financieel draagvlak was, heeft de gemeente als initiatiefnemer besloten om de inmiddels door IJT verworven panden over te nemen. Alleen het gebouw van de voormalige en inmiddels her-ontwikkelde Boazschool bleef in hun handen. Daarna werd besloten om de ontwikkeling te beperken tot het gebied tussen Hoofdstraat en HD Plein.

De gemeente verzocht de toenmalige eigenaar van het pand van Schoonderbeek om aan te sluiten.

Na onderzoek bleek dat er ook op deze ontwikkeling een tekort zou ontstaan. In 2017 werd hierom een raadskrediet verstrekt. Toen is afgesproken dat DSP na toekenning van de onherroepelijke omgevingsvergunning perceel Hoofdstraat 126/128, eigendom van de gemeente, zou overnemen.

Opnieuw kwam er een verzoek van de wethouder. Er moest verkenning plaatsvinden of het winkelpand van Stevens ook in de ontwikkeling betrokken kon worden.

Even voor de duidelijkheid; DSP had hier geen enkel belang bij. Desondanks heeft DSP er alles aan gedaan om tot overeenstemming te komen met Stevens. Helaas zonder succes. Ik zal jullie de details besparen, maar de wethouder is van dit moeizame traject op de hoogte.

De ambities van de gemeente gingen verder; uitbreiding met de panden van De Lijster (Nissa café) en Versteeg (Keurslager) was eveneens een wens van de wethouder. Ook deze onderhandelingen leverden vertraging en dus kosten op en ook hier was geen sprake van enig belang voor DSP.

De kosten; Advieskosten, Accountantskosten, Notariskosten, Advocaatkosten Stevens, leegstand, rentelasten leegstaande pand Schoonderbeek zijn tot nu toe alleen al voor DSP

2,5 miljoen euro en iedere week komt daar 4900 euro bij.

U zag het; Leegstaande panden verkeren in ernstige staat van verval. Zowel het pand in eigendom van de gemeente als de voormalige Bruna-winkel zijn onderdeel van "de notitie beschermd dorpsgezicht Kerkplein" en aangemerkt als "te verbeteren karakteristieke objecten". Deze notitie was zowel bij DSP als de ontwikkelaar niet bekend. Het dak van de voormalige bakkerij achter deze beide panden is inmiddels gedeeltelijk ingestort. DSP heeft grote moeite om de panden verzekerd te houden.

Ontwikkelaar en DSP constateren al jaren dat de communicatie tussen wethouder, welstand, stedenbouw, erfgoed en projectcoördinator ernstig tekortschiet.

De plannen inclusief derde bouwlaag als onderdeel van de herbouw van de twee beschermd dorpsgezicht panden zijn door de welstandsgedelegeerde schriftelijk akkoord bevonden voor nadere uitwerking.

Korte tijd later stemde Dezelfde welstandsgedelegeerde* als lid van de toenmalige erfgoedcommissie tégen de extra bouwlaag. Uitgangspunt was altijd een ontwikkeling met drie bouwlagen, dit was binnen het College en het ambtelijk apparaat nadrukkelijk bekend. Eerdere kredietverstrekking door de raad was hier ook op gebaseerd. De erfgoedcommissie* was als adviserend orgaan tegen deze extra bouwlaag en tegen alle verwachtingen in heeft de wethouder zonder enige discussie geadviseerd om beide panden met één bouwlaag te verlagen.

Hier hadden wij op meer commitment gerekend van het gemeentebestuur.

Nu even een sprong vooruit in de tijd

Een in januari door de gemeente overgelegd tijdschema met de bedoeling om begin 2024 te starten lijkt nu alweer achterhaald. Het plan B dat door DSP binnen twee weken na de exit van locatie Stevens is aangeleverd, werd binnen enkele dagen afgeschoten door welstand en stedenbouw, dit terwijl ons stedenbouwkundige bureau SRO het plan beoordeelde als een goede basis voor oplossing van het ontstane probleem.

U gelooft het nooit maar de projectcoördinator heeft vervolgens zonder opgave van redenen het volledige plan afgewezen. En vraagt ons om helemaal opnieuw te beginnen met plan C.

Hier trekken wij de grens!

Aanvang sloop begin 2024 is o.i. nog steeds mogelijk als de wethouder en het college door uw raad worden gemachtigd om u parallel aan de procedure te informeren waardoor intervallen van plm. vier maanden kunnen worden voorkomen.

Zijn we het met elkaar eens dat we nu echt door moeten?

Dit is niet langer uit te leggen aan de bewoners van Hillegom, aan centrumondernemers, aan de potentiële huurders bibliotheek, Schoonderbeek Elektro en van Maanen en last-but-not least aan woningzoekenden. Er komen 35 appartementen waarvan 18 ten behoeve van starters.

Tijdens de laatstgehouden vergadering van de beeldvormende raadscommissie werd u er door dhr. Van der Boom van Kuiper Compagnons op gewezen dat "inbreiding", meervoudig grondgebruik en meer verticaal denken essentieel zijn om het woningbouwprogramma in Hillegom gerealiseerd te krijgen. Dit plan kan daartoe bijdragen!

Dank voor jullie aandacht.

Graag beantwoord ik jullie vragen.

*notitie "Hillegom, beschermd dorpsgezicht Kerkplein"